

清晨,当长春的第一缕阳光翻过“宝山洋行”老楼,投射在北京大街西地块上的长发集团历史文化街区保护与修复项目部时,这条静躺了百年的老街又迎来了崭新的一年。和城市里众多老街一样,这里就像一片被隔绝了的世外之地,深处闹市却又从容平静。而与别处不同的是,北京大街西即将被打造成长春历史文化街区的一部分,一座集文化、历史、旅游、商业为一体的综合区域将在其原址上“复活”。近日,我们前往北京大街西历史文化街区修缮与保护工程施工现场,为你揭开这条充满岁月印记的老街的“前世今生”。

# @ 长春人,北京大街西历史街区修缮工程上演“复古术”



历史建筑的修缮和保护背后是长发人的始终勇于担当精神

## 关于北京大街你知道多少? 百余年历史曾诞生长春最高建筑

北京大街,西北起西广场,东南至大经路,全长约1300米。1909年左右形成,时称“怀德街”。1922年改称“八岛通”。1946年改称“北京大街”,并沿用至今。目前街道两侧以西侧老建筑遗存较多。伪满宝山洋行是北京大街西最具代表性的历史文物建筑,它位于“新发路”和“八岛通”(今北京大街)交会处的西北角。其最早期历史可追溯到1932年日本人开设的宝山火柴厂,获利后1937年开工建设宝山洋行,这是一个由日本商人经营的大型百货商店,主要经营东洋、西洋货物,也经营咖啡馆。主体建筑地面4层,地下一层,局部7层,建筑面积6840多平方米,有屋顶花园和旋转楼梯,据记载,该建筑也是当时长春最高的建筑物。1952年后此楼为长春第二百货商店使用,后改为长白山商场、中兴商厦,现为欧亚新发商厦,市级文物保护单位。2016年,随着长春市旧城改造工程的启幕,这栋文物建筑与这条百年老街一同成为修缮与保护的對象,洗净铅华后,清爽回归。

## 北京大街西 22 栋老楼修缮进展如何? 已修缮宝山洋行等4栋 今年再完成3栋

由长发集团负责组织实施的北京大街西历史街区修缮与保护工程位于长春市宽城区,吉林省政府东侧,东至北京大街、南至新发路、西至省政府围墙、北至呼伦路。项目占地面积4.5万平方米,总建筑面积12.7万平方米,计划总投资15亿元。长发集团拟通过修缮改造及风貌区恢复,将该地块打造成长春城市文化商业创意街区。据长发集团历史文化街区保护修复项目部副指挥长刁疏桐介绍,项目修缮区域内共保留22栋建筑,修缮区域已于2016年启动施工,目前已完成宝山洋行等4栋建筑修缮,计划2018年7月底完成1号、15号、22号3栋建筑修缮改造,其余建筑视征收进度,适时启动。

在施工现场,可以看到属于文物建筑的15号楼内部加固已完成,施工人员正在进行楼顶挂瓦。刁疏桐说,该楼的外立面的墙砖目前正在南方订做烧制,待到位后,开始贴砖施工即可完工。一街之隔的1号楼和22号楼主体及外立面也已基本完成,目前正在进行内部墙面粉刷,工程已进入收尾阶段。

## 历史街区新建工程何时推进? 9栋建筑每栋3层 力争年内主体封顶

“除对老楼修缮和保护外,项目还有新建工程。”刁疏桐说,新建工程计划投资8.96亿元新建9栋建筑,占地面积0.89万平方米,建筑面积约5.2万平方米,其中地上1.6万平方米,地下3.6万平方米。目前已完成项目备案、初步设计、施工图设计等前期工作,土地7月初刚刚完成摘牌,近期即可开工建设,力争2018年内完成建筑主体封顶。

刁疏桐表示,实施新建工程将秉持遗存严格保护,片区功能再造,街巷肌理延续,建筑新旧融合的原则,将北京大街西地块打造成为精品历史文化街区。



22号楼主体及外立面修缮已完成



不少老楼已成危楼,修缮前需做内加固



22号楼正在进行内部墙面施工



项目力求“修旧如旧”、真实还原老长春的街区风貌



15号楼整体修缮施工进入收尾阶段



已经完成修缮的25号楼墙面使用的即是“转角砖”

## 老楼修缮存在哪些难度? 稀世老墙砖找遍全国最终景德镇定制

项目部自2016年进场施工到如今,不少路过的市民疑惑:为何项目进度推进如此之慢呢?

“从施工角度说,文物建筑、历史老楼的修缮和保护与常规的建设楼宇区别本来就很大,而就北京大街西历史街区项目来说,又存在很多现实的难度。”刁疏桐首先解释,历史街区有不少老楼属文物建筑,如修缮完成的宝山洋行以及目前进入收尾阶段的新发路与清明街交汇口的15号楼。这类建筑的修缮必须由具备文物修缮资质的专业建筑公司来实施,在北京大街西历史街区施工的就是一家来自首都的专业文物修缮公司,曾在北京、大连和沈阳等地有过成功施工经验。其次,在建设过程中也存在诸多难点和挑战。具体来说有五大难点:

难点一,征收难。征收由宽城区征收办负责,征收工作非常困难,不少房子业主都找不到,也有些老楼的业主都是零散住户,产权比较复杂,有集体的,有个人的。有时一层楼居住20户业主,需要挨家挨户动员征收,只要一户有异议,征收即陷入停滞。

而征收的困难,反映到施工层面,是导致进度迟缓。刁疏桐无奈地说,“如果征收顺利,按计划,北京大街西地块历史街区修缮与保护工程今年基本上完工了,但目前还在等待征收,征收一栋立即推进一栋”。

难点二,老楼修缮材料难寻。为准确反映建筑物及街区历史原貌,修缮过程中所用的多种材料需现行订制,在样本取得市文物局批准后方可进行外部修缮工作,对施工工期有较大影响。刁疏桐特别解释,修缮老楼,尤其是文物建筑的15号楼,它的外墙来自首都的专业文物修缮公司,曾在北京、大连和沈阳等地有过成功施工经验。与当下的建筑转角由两块砖对接拼成90度不同,15号楼的转角砖每块都是V型,贴在墙面上自成一角。

2017年15号楼征收后发现,楼体几层装饰粉刷,外墙砖所剩无几。只清理下来几块作为样本,施工单位带着样本砖走南访北采购。但由于历史久远,东三省这种墙砖已经绝迹,随后寻遍佛山、福建、江西等地,最终在景德镇找到老艺人,纯手工一块块地

烧制。先烧成砖坯,然后上釉,成品的贴砖凸起有立体感,纹路和材质都和原有墙面砖百分之九十九贴近,外观上一模一样。

难点三,所有老楼都需要做内加固。原来楼内的承重墙、主梁由于时间久远,已经满足不了当下的要求,不少已成了危楼。因此施工第一步先要做内部主体加固,加固后进行装饰装修。由于早年的图纸都已经不见了,而一些住户又对内部结构进行了破坏和装修,改变了已有的格局,这给重新加固增加了不少难度。最后只能由设计院根据现状重新设计,施工加固。在加固的同时,还对所有楼房做了内保温施工,满足日后使用的需要。

难点四,新建区域地下室整体开挖与周边道路建筑很近,施工工作面将受到限制。项目区域范围内均为城区主要街道,泥土外运也是个难题,目前正在研究解决方案。

难点五,现状的地下管线情况复杂,难以确定用途及权属单位,排迁困难大。



北京大街西历史街区项目地图(绿色符号为已完成)

## 历史文化街区项目策划定位是什么? 以文化类酒店作为新建区域主营业态

对于北京大街西历史街区修缮与保护工程的历史建筑以及新建工程的用途,目前初步确定15号楼作为展览馆,主要展示历史街区文化的传承延续。其它建筑将进行商业开发,招商工作还在进行中。

据悉,为加速推进项目实施,长发集团先后聘请仲量联行、北京赛特、上海华东院等多家策划咨询公司进行项目策划定位,基于项目区位优势明显,商业氛围浓厚等特点,建议围绕文化、餐饮、娱乐等商业业态打造该项目,未来将实现可观的经济收益。考虑到该

项目是长春市建设国家历史文化名城的重点工程及所处位置的特殊性,有着独特的历史价值和社会意义。经过反复研究,决定以文化类酒店作为新建区域主营业态。

鉴于洲际酒店集团品牌在全世界近100个国家和地区拥有5300多家酒店的独特优势,经过多次考察与洽谈,最终与洲际酒店集团达成合作意向,引入其英迪格文化主题酒店(五星+级)。英迪格酒店进入中国市场以来,

仅在上海、香港、天津、厦门、丽江、大理开业6家酒店,其秉承展现当地建筑特色与文化氛围的设计理念,与历史文化街区建设要求高度契合,是彰显本土文化韵味和独特历史印记的重要途径。刁疏桐说,该项目运营后将对吉林省打造对外宣传、提升城市形象、提高区域价值具有积极意义,将为长春国家历史文化名城再添新名片,为打造长春乃至东北亚区域的文化新地标做出贡献。